DEL MODO DI MIGLIORARE LA CONDIZIONE DEI BENI-FONDI-IMMOBILI IN...

Lorenzo Formichini

25

DEL MODO

DI

MIGLIORARE LA CONDIZIONE DEI BENI-FONDI-IMMOBILI

IN ITALIA

DI

LORENZO FORMICHINI

FIRENZE

1842

L'Autore dichiara che intende di profittare delle Disposizioni contenute nel Trattato pubblicato colla Notificazione dell' I. e R. Consulta dei 17 Dicembre 1840, e però contrassegna ciascun esemplare con la propria firma e sigillo.

La Economia Sociale si governa colla modificazione e mutazione delle forme degli enti intelligenti e materiali che ne compongono il Sistema. La Storia della medesima infatti ci appalesa, come le innovazioni di quelle dipendono tutte dai bisogni relativi; per la qual cosa, ove lo richieda la necessità, ne è utile la dimostrazione, perchè armonizza colla conservazione dell' ordine economico sociale.

E siccome ora corre tempo in cui la scienza economica si ha nella nostra Italia per scienza nazionale, ho creduto che non perderei l'opera

se a questa in parte rivolgessi i miei studj, giacchè prevedo che questa applicazione debba essere accetta alla maggiorità delle Intelligenze.

Fermo nella opinione che in questa come in qualunque scienza, i sistemi debbano essere convenienti, io uno ne proporrò al soggetto, tale quale sia richiesto dai principj della medesima, e prego lo si ponderi con riflessione, giacchè non vi è cosa che più facilmente conduca all'errore quanto lo appagare l'intendimento umano della espressione apparente delle cose.

E poichè i Beni-fondi-immobili sono precipua sorgente della sussistenza e prosperità della Penisola tratterò del come possa migliorarsene la condizione. La qual cosa siccome può conseguirsi mediante l'*Amministrazione Propria* e mediante gli *Affitti*, con brevità tratterò partitamente di questi due modi di miglioramento fondiario.

Ella è cosa certa che i Beni-fondi-immobili risentono dei vantaggi notabili sotto l'*amministrazione* del *Proprietario*, e dei danni non indifferenti ove subiscano quella di un *Agente Salariato*, imperocchè il primo la coordinerà sempre all'accrescimento della rendita, mentre

il secondo non avendo a ciò un interesse diretto ne farà uno scopo secondario.

Il primo modo di amministrazione molti altri beni produce, imperocchè col rendere istruita una Classe agiata desta l'attività, ove è la potenza di effettuare l'incremento di questo genere di ricchezza. Quindi l'Economia Sociale guadagna nelle combinazioni degli elementi morali e materiali, e potente delle accresciute forze, raggiunge il fine dell'aumento dei mezzi.

Mediante poi l'accrescimento del prodotto dei Beni-fondi-immobili mette in favore una speculazione, la quale nella Penisola è la più durevole e la più certa, e poichè quello porta una ricerca degli enti produttori accade quindi una maggiore rotazione dei valori circolanti, ed un accrescimento di quantità relativamente al prezzo dei medesimi.

Tutto l'opposto avviene sotto l'influenza dell'*Agenzia Salariata*, la quale, e retrograda in quanto allo sviluppo de'talenti economici dei Proprietarj, e diminutiva in quanto al prodotto della rendita netta, con danno della commerciabilità dei valori, mette in odio la speculazione dei Beni-fondi-immobili.

Qui taluno potrà objettarmi che non sempre è possibile l'*Amministrazione Propria*, e che l'*Agenzia Salariata* conviene tollerarla perchè rapporto ad alcuni è necessaria.

La risposta a questa objezione io l'ho già data quando ho detto che la condizione dei Beni-fondi-immobili può in secondo luogo migliorarsi mediante gli *Affitti*.

In alcune campagne della Penisola ove è in voga questo sistema ho avuto agio di osservare, che le medesime sono in miglior grado che quelle sotto la influenza dell'*Agenzia Salariata*. La ragione di ciò è che il sistema di *Affitto* è progressivo, il sistema di *Agenzia Salariata* retrogrado: nel primo l'*Affittuario* è astretto dall' interesse suo proprio a trar partito dal perfezionamento giornaliero delle Scienze Economiche relative ai Beni-fondi-immobili, nel secondo questa molla resta inoperosa perchè l'*Agente Salariato* è indifferente circa all'aumento e decremento delle rendite dei fondi al medesimo affidati.

È bensì vero che ove non esiste la classe dei fittajuoli sembra, fatta osservazione superficiale, si renda impossibile che il Sistema di affitto si realizzi.

La difficoltà però è facile a superarsi, poichè mediante la riunione dei capitali parziali, e mediante il concorso di più intelligenze può formarsi un *Ente Economico*, che sia abbastanza forte ad intraprendere una grande speculazione in proposito, e provvedere al bisogno di coloro che nella impossibilità di amministrare da per sè i Beni-fondi-immobili, sono nella necessità di emanciparsi dalla amministrazione rovinosa degli *Agenti Salariati.*

Della istituzione e utilità di *questo* non è qui luogo a parlare; formerà invece il soggetto di un Progetto che quanto prima darò alla luce.

Basti ora lo avere accennato che l'*Amministrazione Propria* in primo luogo, gli *Affitti* in secondo sono i mezzi preferibili di che possa farsi uso nella Penisola, onde migliorare la condizione dei Beni-fondi-immobili.

FINE.

Prezzo Lire 1. — Ital.